

PAI BOSQUES de SOLYMAR

PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

Padrones N° 17800 y N° 50825 en el Sector Transformable APT-3

Memoria Económica



ESTRATEGIAS URBANAS

Arq. Federico Bervejillo & Asociados

**PAI - Programa de Actuación Integrada de los padrones rurales
17800 y 50825 del Sector APT-3 del suelo potencialmente transformable**

Expediente 2019-81-1010-03047

PAI BOSQUES de SOLYMAR

Memoria Económica

Revisión 3

Febrero 2022

DATOS DEL PROGRAMA

Denominación del programa	PAI BOSQUES
Descripción	Programa de Actuación Integrada (PAI) de los padrones rurales 17800 y 50825 del Sector APT-3 del suelo potencialmente transformable.
Localización	Ciudad de la Costa, Canelones
Promotor del PAI	Familia Seré
N° de expediente PAI	Exp. N° 2019-81-1010-03047

EQUIPO TÉCNICO RESPONSABLE DEL PAI

Propietario y desarrollador: <ul style="list-style-type: none">● Familia Seré.
Proyecto <ul style="list-style-type: none">● Estudio Gómez Platero Arquitectos
Dirección del Programa de Actuación Integrada: <ul style="list-style-type: none">● Arq. Federico Bervejillo, Estrategias Urbanas
Infraestructura Hidráulica: <ul style="list-style-type: none">● Estudio Pittamiglio: Ing. Marcelo Pittamiglio.
Vialidad y Movilidad: <ul style="list-style-type: none">● Ing. Civil Mario Cammarota e Ing. Vial Diego Gagliardi
Agrimensura: <ul style="list-style-type: none">● Estudio Boix – Agrimensores: Ing. Agr. Rafael Boix

ÍNDICE DEL CONTENIDO

1.	5
2.	7
2.1.	7
2.2.	9
3.	10
4.	10
4.1.	10
4.2.	11
4.3.	11
5.	12
6.	13

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Cesiones para espacios libres y equipamientos (Lámina MO-12)

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Obligaciones urbanísticas en el desarrollo del PAI

Tabla 2. Cesiones para calles públicas principales

Tabla 3. Espacios públicos y parcela para equipamiento social a ceder

Tabla 4: Coeficientes para aportes al FGCH

GLOSARIO

APT	Atributo de Potencialmente Transformable
COSTAPLAN	Plan Local de Ciudad de la Costa
FOS	Factor de Ocupación de Suelo
FOT	Factor de Ocupación Total
LOTDS	Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible
PAI	Programa de Actuación Integrada
PPCH	Plan Parcial Camino de los Horneros
FGCH	Fondo de Gestión de Camino de los Horneros

1. INTRODUCCIÓN

Se promueve la transformación de suelo para un ámbito de unas 80ha de superficie, formado por dos terrenos rurales con números de padrón 17800 y 50825, en el Departamento de Canelones, Microrregión de Ciudad de la Costa.

Actualmente estos terrenos tienen asignada la categoría de suelo rural de usos mixtos, transformable a suelo suburbano de baja densidad, y son parte del sector identificado como APT-3 en el Plan Parcial de Camino de los Horneros (PPCH), que conforma el marco normativo para el desarrollo del PAI, junto con el Plan de Ciudad de la Costa y a nivel nacional la Ley 18.308.

La realización de un Programa de Actuación Integrada (PAI) es el instrumento legal obligatorio para proceder a la transformación de suelo entre categorías. Un PAI es un instrumento de ordenación estructural del suelo, que también incluye definiciones sobre procedimientos, derechos y obligaciones para la etapa de urbanización y desarrollo.

El proceso de elaboración del PAI se inició con la resolución N° 19/08946 de fecha 16/12/2019 que figura en el expediente N° 2019-81-1010-03047 de la Intendencia de Canelones.

Esta Memoria Económica integra el avance del PAI junto con las memorias de Información y de Ordenación, y el Informe Ambiental Estratégico.

El objetivo de la Memoria Económica es definir las obligaciones de los desarrolladores, que en coordinación con las acciones públicas a cargo de la Intendencia y los organismos nacionales responsables de infraestructuras (OSE, UTE, ANTEL), permitirán llevar a la práctica el proceso urbanizador del PAI BOSQUES.

Las obligaciones de los desarrolladores durante la ejecución del PAI incluyen:

- a) Las cesiones de suelo necesarias con destino a la red principal de calles públicas, y las cesiones para los espacios libres y los posibles equipamientos públicos (Art. 38 de la LOTDS).
- b) La construcción a su costo del conjunto de las infraestructuras públicas definidas en el art. 38 y en el art. 32 de la LOTDS, como requisitos para aprobar la urbanización y el fraccionamiento. Se distinguen las infraestructuras generales o fundamentales (la estructura pública del PAI y las conexiones troncales externas) de las infraestructuras locales (las redes de los fraccionamientos o urbanizaciones a realizar en cada subsector)
- c) El aporte económico al Fondo de Gestión de Camino de los Horneros creado por el Plan Parcial Camino de los Horneros aprobado en el año 2017, que podrá darse en

dinero o en su equivalente en construcción de obras públicas previstas por el Plan Parcial.

- d) El aporte al Fondo de Gestión Territorial departamental por concepto de participación pública en las plusvalías generadas por la transformación de suelo de rural a suburbano.
- e) El pago derivado del Mayor Aprovechamiento al construir en *zonas específicas* utilizando la mayor edificabilidad permitida sobre la edificabilidad básica de la *zona genérica*.

De acuerdo con lo definido en la Memoria de Ordenación, en la urbanización del PAI BOSQUES se distinguen dos escalas de actuación: la primera refiere a la estructura general del PAI (vialidad, espacios libres e infraestructuras fundamentales), y la segunda corresponde a la urbanización interna de los distintos subsectores delimitados por las calles principales.

Tabla 1: Obligaciones urbanísticas en el desarrollo del PAI

	OBLIGACIONES	ETAPAS Y ACTORES DEL PROCESO DE DESARROLLO	
		URBANIZACION DE LA ESTRUCTURA GENERAL (macro desarrollador o desarrollador general)	URBANIZACION Y EDIFICACIÓN DE SUBSECTORES (desarrollador general y/o desarrolladores específicos)
1	CESIONES DE SUELO	a) Cesiones para estructura fundamental de vialidad; b) cesiones espacios libres y equipamientos (10% de superficie total del PAI).	Cesiones adicionales por subsector solamente en caso de fraccionamientos suburbanos.
2	CONSTRUCCION DE INFRAESTRUCTURAS	Infraestructuras generales para el conjunto del PAI, a construir en una o varias fases.	Redes locales para fraccionamientos o urbanizaciones en PH a nivel de subsector.
3	APORTE AL FONDO DE GESTION CH	Aportes en dinero y/o en obras previstas por el PPCH. Cálculo: área total del PAI, coeficiente de 1,14.	No corresponde.
4	PARTICIPACION PUBLICA EN PLUSVALIAS POR TRANSFORMACION DE SUELO	Corresponde su pago a medida que se van transformando subsectores de rural a suburbano.	No corresponde.
5	PAGO DE MAYOR APROVECHAMIENTO		Al construir edificios que utilizan la mayor edificabilidad prevista en zonas específicas.

Dado que la construcción de los elementos de la estructura general es condición para urbanizar cada uno de los subsectores, pero a la vez dicha estructura general puede construirse por etapas, se plantean distintas posibilidades para la secuencia de desarrollo del PAI. Una posibilidad es la construcción de toda la infraestructura general en la fase inicial, habilitando a la urbanización de los subsectores en cualquier orden secuencial. Otra posibilidad es acompañar distintas fases de construcción de la infraestructura general con un orden determinado de urbanización de los subsectores.

Al diferenciar las dos escalas anteriores, se plantean dos posibilidades en cuanto a la organización empresarial del proceso urbanizador. La primera es que el mismo desarrollador construya la estructura general y a continuación realice la urbanización de los subsectores. La segunda es que la urbanización de algunos subsectores esté a cargo de otros desarrolladores que previamente hayan adquirido el suelo ya transformado.

La unidad mínima para la transformación del suelo de rural a suburbano serán los subsectores definidos en la Memoria de Ordenación, de esta forma la transformación podrá darse en fases, pero cada fase estará constituida por una o más unidades de actuación autónomas.

En los capítulos siguientes se presenta un avance de definiciones para cada uno de estos conceptos, incluyendo los procedimientos a seguir para la cuantificación de las obligaciones y las primeras estimaciones que deberán ajustarse en ocasión de formular la versión definitiva del PAI.

2. CESIONES DE SUELO

Las cesiones de suelo a realizar por el PAI BOSQUES comprenden el suelo necesario para las calles, los espacios libres y los equipamientos públicos.

2.1. CALLES PRINCIPALES DEL PAI (Lámina MO-12)

En función del ordenamiento propuesto (ver Memoria de Ordenación), las áreas de suelo a ceder para la estructura primaria de las calles internas públicas y de las perimetrales suman un total de 105.947 m², o 10.59 ha, que equivalen al 13.01% de la superficie bruta total del PAI. En conjunto, esta estructura de calles delimita los 7 subsectores de desarrollo, de superficie menor a 12ha, previstos para futuros fraccionamientos o urbanizaciones.

Para el proyecto de las calles perimetrales se define un ancho de faja pública de 25m, que supera a los 17m previstos en el Plan Parcial, y se considera más apropiado para la función y la jerarquía zonal que tendrán estas vías en el futuro.

Las cesiones para las calles perimetrales, Camino a la Reducción y Avenida a la Rambla Costanera, totalizan 33.826 m². Corresponden a una faja de 15m de ancho por 1.237m de largo para Camino a la Reducción, y una faja de de ancho variable (entre 14m y 10m, según plano de Lámina MO-02) por 1.127m de largo para Av a la Rambla Costanera.

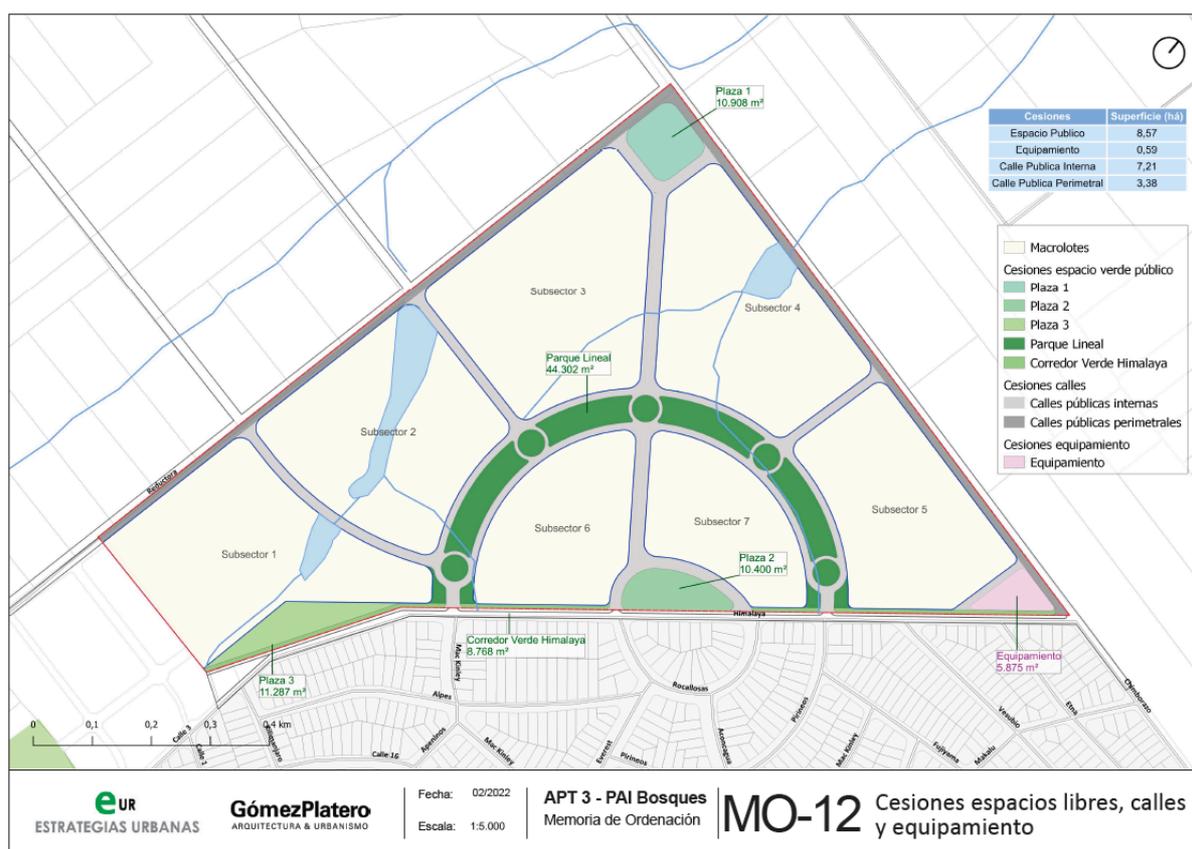
Las cesiones para las calles principales internas al polígono suman 72.121 m², equivalentes al 8,86% de la superficie total, y se distribuyen entre las tres calles radiales, el bulevar central, las calles que rodean las plazas en los extremos del bulevar, y las dos vías y cinco rotondas que acompañan a la avenida parque.

Tabla 2. Cesiones para calles públicas principales

Componente	Superficie en ha	Porcentaje sobre total
Calles perimetrales	3,38	4,15%
Calles principales internas	7,21	8,86%
Total	1,13	13,01%

Con la aprobación del PAI, la estructura principal de calles quedará establecida mediante afectaciones legales, la cesión efectiva se realizará en acuerdo con el plan de etapas para la su construcción.

Ilustración 1: Cesiones para espacios libres y equipamientos (Lámina MO-12)



2.2. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS (Lámina MO-12)

La norma vigente establece una cesión no menor al 10% de la superficie bruta para espacios libres y equipamientos públicos.

Los espacios libres y destinados a equipamientos comprenden:

1. Plaza N°1 en el vértice noroeste del sector, en el encuentro de las dos calles perimetrales, con una superficie de 10.908m².
2. Plaza N° 2 en el encuentro del Bulevar con Himalaya, con una superficie total de 10.400m².
3. Plaza N° 3 en el vértice sur del sector, con una superficie total de 11.287m²
4. Parque Lineal o avenida parque, que rodea la zona más alta del PAI, con una superficie de 44.302m² de espacio verde público.
5. Corredor Verde Himalaya, conformado como una faja de ancho variable que jerarquiza la calle compartida entre Colinas de Solymar y el PAI, con una superficie total de 8.768m².
6. Parcela destinada a un equipamiento social al servicio de Colinas de Solymar, situada en la intersección de Himalaya con la Avenida a la Rambla Costanera, con una superficie neta de 5.875m².

En conjunto, las cesiones para espacios libres y equipamientos conforman una superficie de 85.666, o 8.57ha, equivalente al 10.53% de la superficie total del PAI.

La urbanización de los distintos subsectores puede dar lugar a cesiones adicionales de suelo en caso de promoverse fraccionamientos con calles locales y espacios libres públicos. Estas se definirán con la presentación de sucesivos proyectos de detalle.

Tabla 3. Espacios públicos y parcela para equipamiento social a ceder

Componente	Superficie en ha	Porcentaje sobre total
Plaza N° 1	1,09	1,34%
Plaza N° 2	1,04	1,28%
Plaza N° 3	1,13	1,39%
Parque Lineal	4,43	5,44%
Corredor Verde Himalaya	0,88	1,08%
Subtotal Espacios Públicos	8,57	10,53%
Parcela Equipamiento Social	0,59	0,72%
Total	9,16	11,25%

3. CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

En la fase de urbanización general corresponde la construcción de las infraestructuras fundamentales del PAI, y de las conexiones externas necesarias.

Las cargas para el desarrollador del PAI comprenden:

1. La vialidad fundamental interna y perimetral del PAI, incluyendo calles, drenajes de pluviales y alumbrado.
2. Las redes troncales de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica y telecomunicaciones vinculadas con la vialidad fundamental, y sus necesarias conexiones externas.

Las redes generales internas son obligatorias y responsabilidad exclusiva del desarrollador del PAI. En cuanto a las calles perimetrales, y a las conexiones externas de las redes primarias, se debe determinar si corresponde repartir las cargas con emprendimientos vecinos en suelo transformable.

En la fase de urbanización interna de cada subsector, el desarrollador correspondiente deberá hacerse cargo de la construcción de las redes locales de todas las infraestructuras requeridas para la aprobación de la transformación de suelo, y su conexión a la red general previamente construida.

4. APORTES AL FONDO DE GESTIÓN DE CAMINO DE LOS HORNEROS (FGCH)

4.1. DEFINICIÓN

El Plan de Camino de los Horneros crea el Fondo de Gestión y lo define en su art. 46:

Artículo 46. Fondo de Gestión Camino de los Horneros.

Créase el Fondo Camino de los Horneros con el objeto de cumplir con la ejecución de los proyectos definidos en el presente plan, repartir de manera equitativa los costos y los beneficios al interior del perímetro de actuación. La ejecución de los proyectos previstos en el presente plan se realizará conforme a la disponibilidad del fondo y a las prioridades.

46.1 . Cálculo de cargas

Conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 18308 del 18 de junio de 2008, autorízase a la Intendencia de Canelones a percibir en concepto de cargas, conforme a la siguiente fórmula de cálculo:

$$\text{precio} = \text{Á predio} \times \text{coef. de ponderación} \times \text{valor total de cargas} / \text{Á total del ámbito}$$

Los coeficientes de ponderación se establecen en función de la categoría y sub categoría de suelo así como la incorporación del atributo potencialmente transformable (ATP) ...

El cuadro de coeficientes incluido en el art 46 define los siguientes valores:

Tabla 4: Coeficientes para aportes al FGCH

Categoría de Suelo	Coeficientes aplicables	
	Coeficiente base	Coeficiente al cambiar
Área suburbana	1,14	---
Área ARS	0,57	0,57 al concertar
Área APT	0,38	0,76 al transformar
Suelo Rural	0,19	0,38 para usos compatibles

Fuente: Plan de Ciudad de la Costa

4.2. CÁLCULO

De acuerdo con el cuadro anterior, a PAI BOSQUES corresponde un aporte con coeficiente 0,38 en la fase de urbanización fundamental, y luego cada subsector de suelo que se transforme mediante un proyecto de detalle aportará en función de su superficie con un coeficiente de 0,76.

Por lo tanto, considerando el PAI en su totalidad, el desarrollador general deberá aportar de acuerdo con el siguiente cálculo.

Cargas totales PPCH: usd 47:000.000

Sup total PPCH: 1.949 ha

Valor de cargas por ha (previo a coeficientes): USD 24.115

Coeficiente aplicable en APT, considerando la transformación de suelo: 1,14.

Sup total PAI BOSQUES: 81 ha

Cálculo de aporte de PAI BOSQUES: $24.115 \times 1,14 \times 81 = \text{USD } 2:226.779$

El valor anterior será exigible como condición para transformar el suelo del PAI.

4.3. FORMA DE PAGO

El aporte al FGCH es parte de las obligaciones para poder transformar a suburbano el suelo del PAI, y puede darse en dinero o mediante la construcción de obras públicas que estén definidas por el Plan Parcial de Camino de los Horneros.

En el caso de PAI BOSQUES, las calles perimetrales Camino de la Reducción y Av a la Rambla Costanera son parte de la estructura prevista por el Plan Parcial, por lo tanto, su construcción parcial o total a cargo del desarrollador se considera como aporte al FGCH.

Si el costo de construir las calles perimetrales para el desarrollador de PAI BOSQUES supera el valor de su compromiso de aporte al FGCH, se analizará la posibilidad de considerar el

saldo favorable como parte del pago a realizar por participación pública en la valorización del suelo.

5. PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LA VALORIZACIÓN DEL SUELO

El Art. 46 de la Ley 18.308 define la participación pública en las plusvalías generadas por la transformación de categoría del suelo.

El PPCH, en su Artículo 44 Recuperación de valorizaciones establece:

Conforme con el artículo 46 de la Ley 18308 del 18 de junio de 2008, autorizase a la Intendencia de Canelones a percibir en concepto de retorno de valorización un porcentaje de los mayores valores inmobiliarios, conforme a los criterios y porcentajes establecidos en el Decreto N° 6 del 27 de Octubre de 2010 de la Junta Departamental.

El decreto del año 2010 establecía una forma de cálculo que fue modificada por el decreto de aprobación de la revisión parcial del plan en el año 2020. Este último en su Art. 19.4.4. establece la siguiente forma de cálculo:

En los casos de cambio de categoría, cambio de uso del suelo y reparcelamiento, el precio se determina como el área del suelo por el factor de ocupación total por el valor venal del metro cuadrado del suelo ya transformado por el 5%.

La evaluación para el cálculo del precio, reflejará el valor real de los inmuebles – valor venal - será suministrada con documentación fehaciente por los proponentes y verificada por los servicios técnicos competentes del Gobierno Departamental

El factor de ocupación total a considerar es el correspondiente al suelo suburbano: 1,2 (o 120%).

Previendo que la transformación del suelo se producirá en fases, teniendo como unidad mínima a los subsectores del PAI, se puede resumir la fórmula de cálculo como sigue:

Pago por valorización del suelo = área del subsector (o subsectores) a transformar X 1,2 X 0,05 X valor unitario del suelo suburbano.

El momento del pago es previo a la transformación del suelo, cuando ya se ha cumplido con las cesiones de suelo y se han construido las infraestructuras troncales. En consecuencia, puede preverse que el pago se realizará en distintos momentos, a medida que cada subsector se encuentre servido por las infraestructuras generales del PAI, y el desarrollador solicite su transformación.

Si el desarrollador cuenta con un saldo favorable en su aporte al FGCH por la construcción de infraestructuras generales previstas en el Plan Parcial, como las calles perimetrales del PAI, se analizará la posibilidad de aplicar ese saldo al pago de la participación pública en la valorización del suelo.

6. PAGO DE MAYOR APROVECHAMIENTO EN ZONA NORMATIVA ZN3

Se considera la regulación de la zona ZN1 como referencia para definir la edificabilidad básica del PAI, por lo tanto, en dicha zona normativa no se genera deuda por mayor aprovechamiento para el desarrollador. (ver Memoria de Ordenación)

La mayor altura de las edificaciones admitida en la zona normativa ZN3 para vivienda en propiedad horizontal (edificios de PB+4) da lugar a la obligación del pago por mayor aprovechamiento por parte de proyectos que hagan uso de la diferencia.

El procedimiento de cálculo del pago por mayor aprovechamiento se define en el Plan de Ciudad de la Costa en los siguientes términos.

Artículo 19.5.2. Precio de Contrapartidas

El precio de contrapartidas por incremento de altura, resultará de la aplicación de la siguiente fórmula:

La cantidad de metros a edificar por encima de la altura básica (8.50m) serán divididos entre el FOT (1.2), al número resultante se le multiplicará por el valor del metro cuadrado del suelo donde se construirá la edificación.

Cuando el total de la construcción a realizar no supere el FOT básico (120%), se considerará la mitad del valor anterior.

La tasación se realizará en base al valor venal del suelo. El precio de las contrapartidas por mayor aprovechamiento no podrá superar el 15% del precio promedio de venta del metro cuadrado de edificación, multiplicado por los metros construidos por encima de la altura básica”.

Esta obligación no corresponde a la figura del urbanizador de suelo, sino a los constructores de conjuntos y edificios que operen en dicha zona normativa.